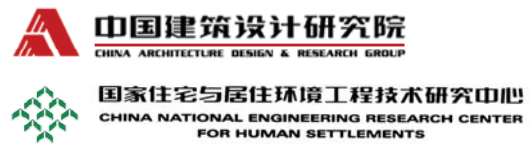


# 中国住宅保障制度の発展と現状

趙 鈿

1



## 主な内容

- 中国住宅保障制度の歩み
- 保障性住宅の現在の分類
- 日本の経験からの示唆
- 保障性住宅建設の課題と好機

2





# 1. 中国住宅保障制度の歩み

時期	キーワード	目標
1978-1987	住宅制度改革:個人の住宅建設を許可、都市住民は住宅の購入・建設可能に。	十年計画の指標を修正、調整・改革・整理。
1988-1992	憲法改正 住宅制度改革の全国的推進	不動産業の振興、住宅制度改革の実施、土地使用制度改革の推進。
1993-1997	マクロコントロール 安居プロジェクト	不動産業の整備、マクロコントロールの強化、住宅制度改革の深化、不動産業の健全発展促進。
1998-2001	住宅支給の貨幣化 積極財政による住宅消費の後押し 1998年:国務院『都市部住宅制度改革の深化と住宅建設加速に関する通知』	不動産投資構造の調整、不動産市場改革の深化、住宅消費の推進、不動産業の発展促進。
2003	国務院『不動産市場の持続的健全発展促進に関する通知』 不動産税導入	市場コントロールの強化、国情に合った住宅保障制度の早期確立。
2007	国務院『都市低所得世帯の住宅難解消に関する意見書』	廉価賃貸住宅制度を重点として経済適用住宅制度を改善整備し都市低所得世帯の住宅難を多面的に解消する政策体系を早期に確立・整備する。

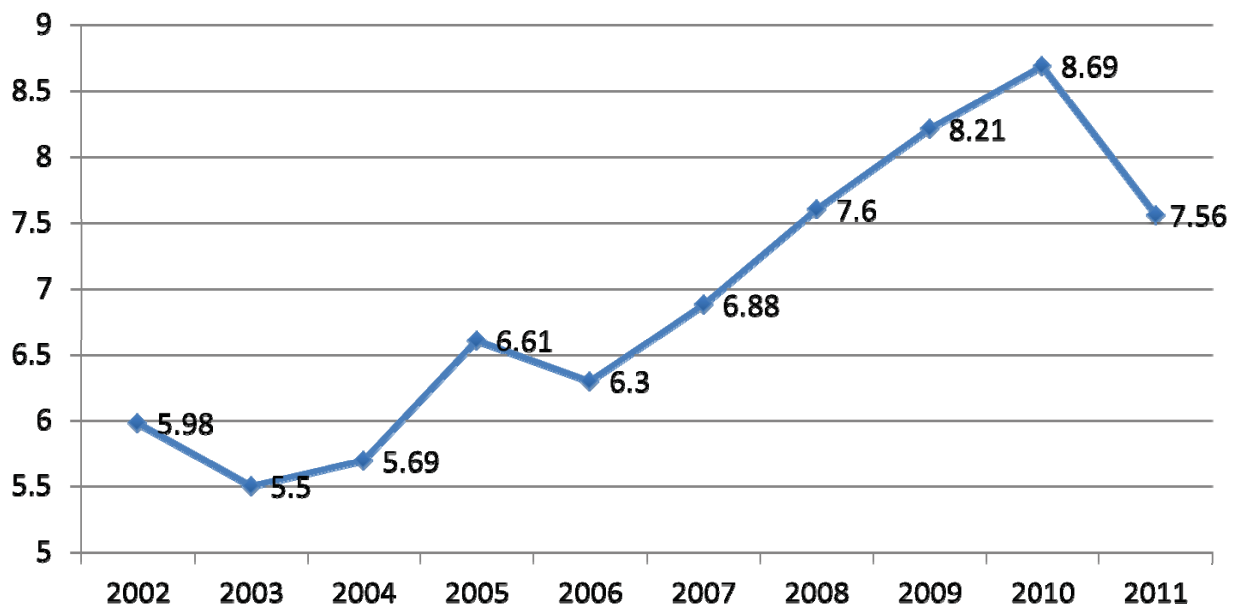


時期	文書	目標
2008年	国務院:『不動産市場の健全安定発展促進に関する意見書』(国弁発[2008]131号)	2011年末までに:既存の都市低所得住宅難世帯 747万世帯の居住問題 既存の森林・開墾地・炭鉱等バラック地区住民 240万世帯の住宅移転・修繕・改築問題 全国に年平均130万戸建設する経済適用住宅
2009年	住宅都市農村建設部・発展改革委・財政部:『2009-2011年廉価賃貸住宅保障計画』	2009年~2011年の極力 3年以内に、既存の都市低所得住宅難世帯 747万世帯の居住問題をほぼ解消する。





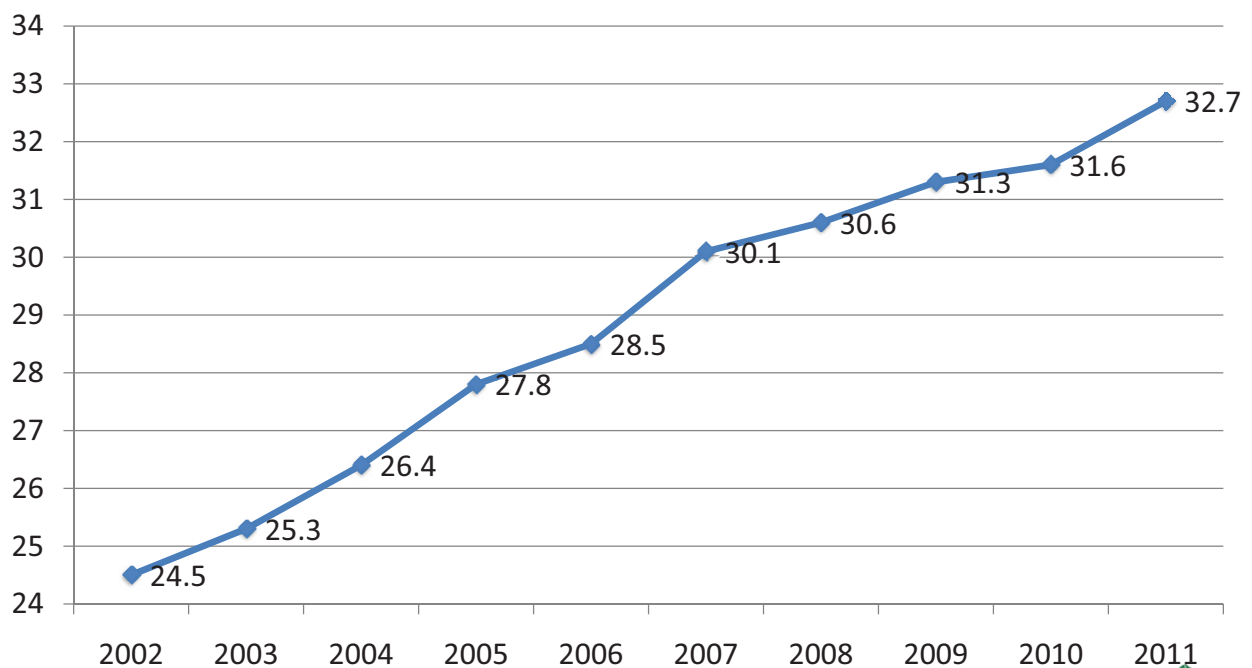
## ■ 2002-2011年都市部の新築住宅面積(億m<sup>2</sup>)



5



## ■ 2002-2011年都市部の一人当たり住宅面積(m<sup>2</sup>)

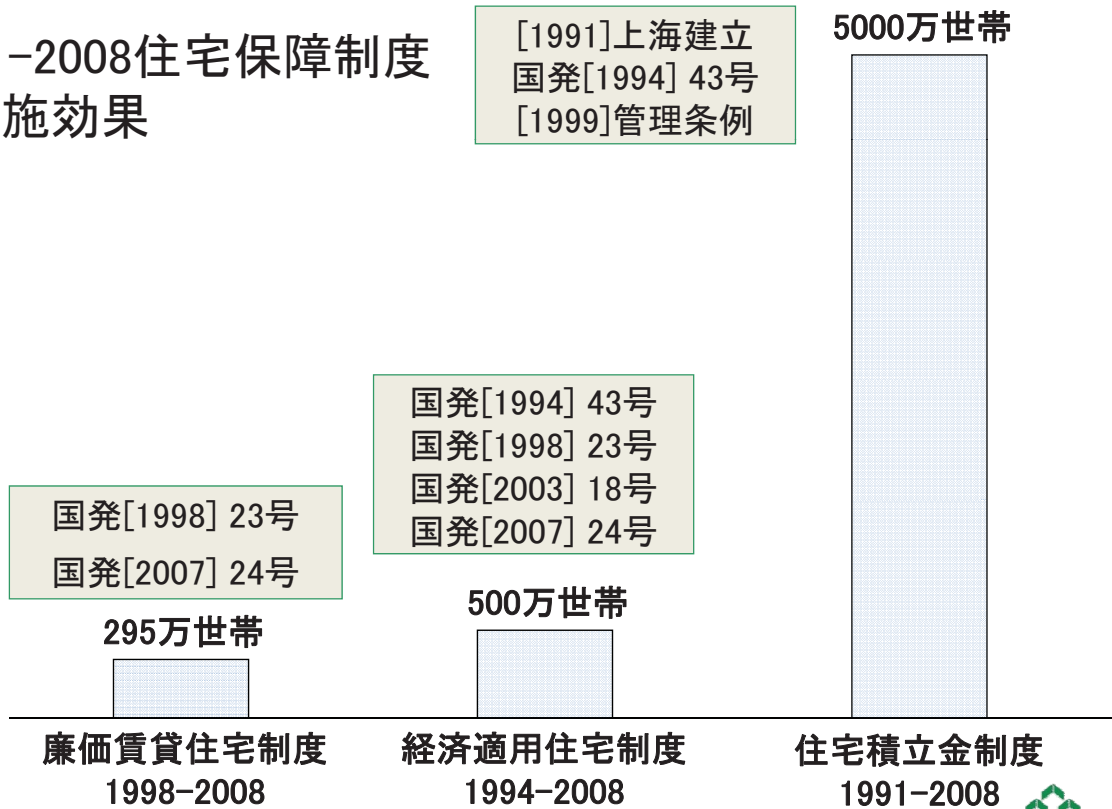


6

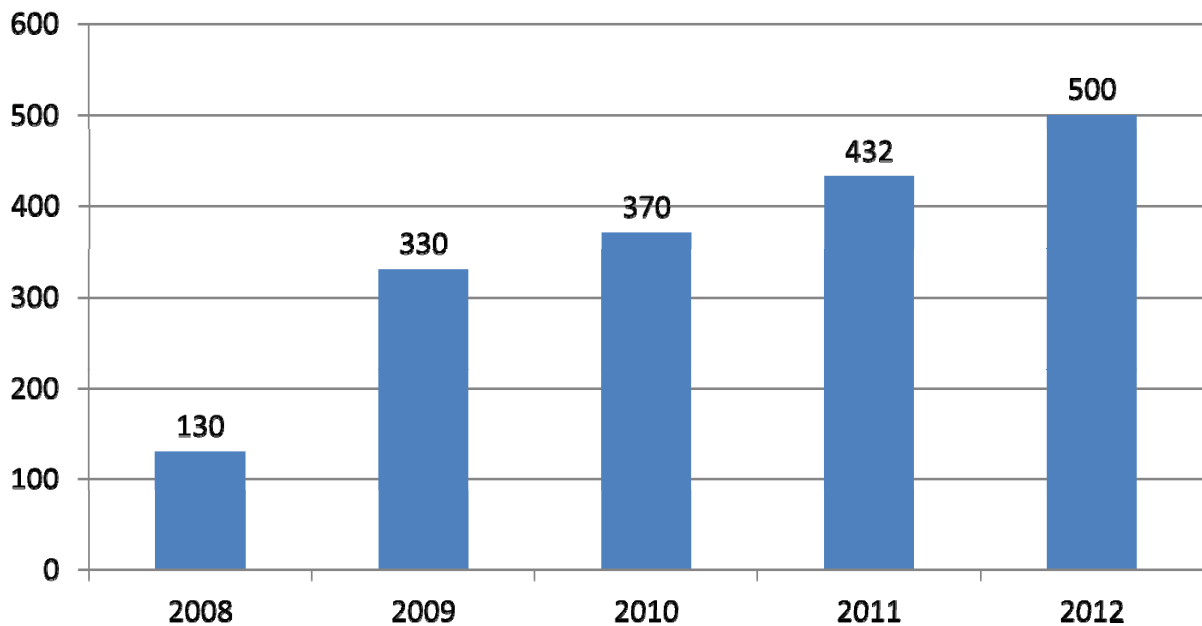




## ■ 1991-2008住宅保障制度 の実施効果



## ■ 2008-2012保障性安居プロジェクトの実施効果





## 2. 保障性住宅の現在の分類

- 都市部廉価賃貸住宅
- 公共賃貸住宅
- 各種バラック地区改造住宅
- 経済適用住宅
- 制限価格商品住宅
- 農村危険家屋改造
- 遊牧民定住プロジェクト



### 2.1 都市部廉価賃貸住宅

#### ■ 基本定義

政府または団体が所有し、政府が査定した低家賃で、都市部の低所得住宅難世帯に賃貸する保障性住宅。

#### ■ 基本的特徴

保障対象：現地戸籍を持つ低所得住宅難世帯

保障方式：補助金と現物賃貸等の組合せ

家賃水準：一般に公共賃貸住宅の10%

住宅所有権：政府が廉価賃貸住宅の所有権を持つ

住戸タイプ：1Kと2Kが中心、住戸面積を抑制。

原則として1ルーム 35㎡、2ルーム 45㎡、3ルーム 55㎡。





## 2.2 公共賃貸住宅

### ■ 基本定義

政府または政府委託機構が市場の家賃水準に即して調整後、住宅難世帯に提供する賃貸可能住宅。

### ■ 基本的特徴

保障対象：大中都市の新社会人または出稼ぎ者等、賃貸・購入が市場では困難な人々。

保障方式：現物賃貸

家賃水準：市場の家賃水準と供給対象の支払い能力に基づき、年度ごとに動態調整を行う。

住宅所有権：投資者が所有

住戸タイプ：通常60㎡未満



## 2.3 各種バラック地区改造住宅

### ■ 基本定義

都市のバラック地区改造により提供される保障性住宅

バラック地区：都市バラック地区、工鉱業バラック地区、林業バラック地区。

### ■ 基本的特徴

保障対象：都市住民立ち退き家屋居住世帯、農村の土地収用による立ち退き家屋居住世帯も含む。

保障方式：現物または現金で補償

住宅所有権：制限付き所有権または全所有権

住宅タイプ：90㎡以下





## 2.4 経済適用住宅

### ■ 基本定義

政府が政策的に優遇し住戸面積と販売価格を制限して合理的基準で建設し、都市の低所得住宅難世帯に供給する社会保障的性格の商品住宅で、経済性と適用性を兼ね備える。

### ■ 基本的特徴

保障対象：一定の支払い能力がある低所得住宅難世帯で、廉価賃貸住宅の保障対象とつながる。

保障方式：現物供給

住宅所有権：制限付き所有権

住宅タイプ：60㎡前後



## 2.5 制限価格商品住宅

### ■ 基本定義

住戸タイプの構成比が制限され販売価格が中低価格帯に限定された中小型の普通商品住宅。

### ■ 基本的特徴

保障対象：中等所得住宅難の都市部住民世帯、  
土地収用による立ち退きに係る農民世帯、  
市・県政府が規定するその他の世帯。

保障方式：現物供給

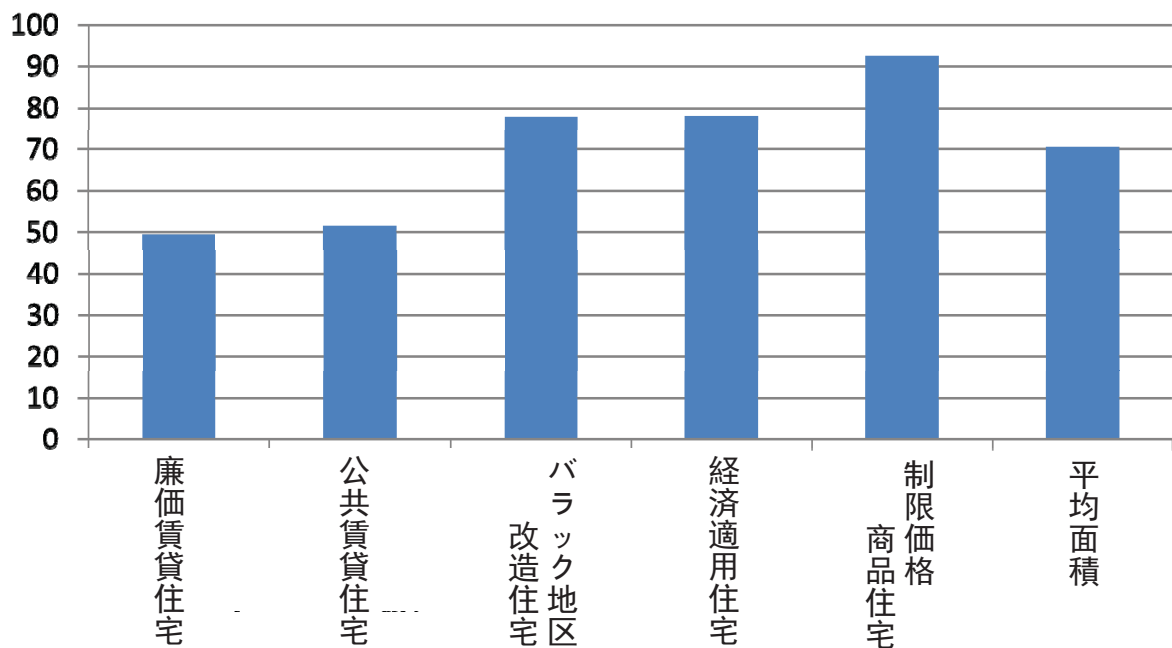
住宅所有権：制限付き所有権

住戸タイプ：90㎡以下





## 2011年各種保障性住宅の一戸当たり面積(m<sup>2</sup>)



## 各種保障性住宅の定義比較

住宅種別	保障対象	保障方式	所有権属性	住戸面積	土地供給方式
廉価賃貸住宅	低所得	補助金 or 現物	所有権なし	≤50	政府割当
公共賃貸住宅	中低所得	現物	所有権なし	≤60	政府割当 or 払下
バラック地区改造住宅	低所得	現物 or 補償金	部分 or 全所有権	≤90	政府割当 or 払下
経済適用住宅	中低所得	現物	部分所有権	60	政府割当
制限価格商品住宅	中低所得	現物	部分所有権	≤90	入札競売 公示売払







### 3. 日本の経験からの示唆

第一、保障性住宅の大規模普及の初期においては日本公営住宅の先進的管理と運営制度を参考とし、我国保障性住宅事業の現状と特徴に照らし、その運営管理と金融保障制度を整備することができる。

第二、日本の住宅技術の高度な集成化と住宅部品の精密化は、省エネ・土地有効利用・資源集約型住宅の建設という中国の発展戦略に適合する。



### 4. 保障性住宅建設の課題と好機

第一、都市部は住宅の非弾力性需要が依然大きいいため、住宅建設はまだ急増傾向が続く。

2008年末時点：

**1500万人：**発展途上大国の急激な都市化発展期にあつて、都市部の人口増は年平均約1500万。出稼ぎの流動就職等特殊現象による人口増はこれに含まれない。

**1700万世帯：**都市と鉱工業地帯の集中バラック地区居住者が約1200万世帯、疎らに分布し設備不十分な「長屋式住宅」等に住む低所得層が500数十万世帯。

**3000万世帯：**都市部の「出稼ぎスラム」居住者は約3000数百万世帯、都市部世帯数のおよそ15%を占める。





第二、低所得世帯の住宅購買力不足は、規制政策の強さと住宅保障能力を国に求めている。住宅保障事業は長期安定・健全発展の国家戦略となる。

経済の急成長・所得格差の拡大・資産価格の上昇等、特定の歴史的要因により、国の規制政策はすでに効果が出たものの、一部地域とくに中心都市の商品住宅価格は依然高く、中・低所得世帯の住宅購買力が相対的に下がっている。



第三、保障性住宅の住戸設計は地域差が大きい。標準化設計が趨勢となる。

保障性住宅の設計水準が地域によってまちまちである。同じ保障水準の新規着工プロジェクトの住戸格差が大きく、標準住戸設計がない。

入居後の廉価賃貸住宅で使用空間を大幅変更する事例が一部地域で既に出ており、居住ニーズに対する考慮が空間設計において不十分。

内装と配置の基準が地域によって異なり、主に地域の経済発展水準によって決まる。





第四、保障性住宅の大規模な建設需要に直面し、早急に整備を要す工業化部品システムと設計建築技術システムは、保障性住宅のアップグレードとメンテナンス・リフォームの基本条件でもある。



谢谢！

